

第1号案件

大和都市計画高度地区の変更について

第2号案件

大和都市計画防火地域及び準防火地域  
の変更について

〈諮問：生駒市決定〉

# 高度地区及び防火・準防火地域変更箇所一覽

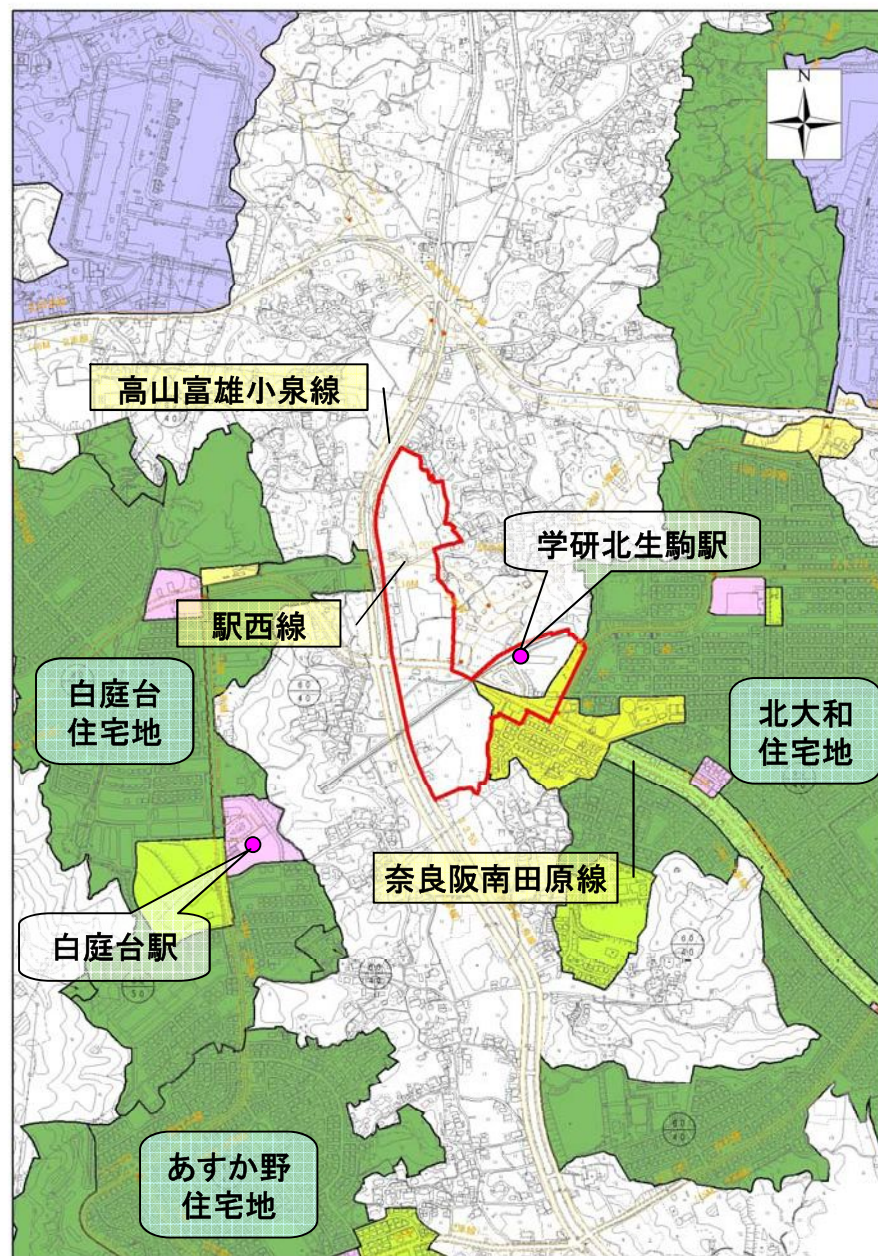
種別	地区名		面積 (ha)	変更後 用途地域	変更前 高度地区	変更後 高度地区	変更前 防火・準防火地域	変更後 防火・準防火地域
区域区分変更	1	学研北生駒	14.98	近隣商業地域	高度地区指定無し 15m斜線高度地区	20m高度地区勾配屋根緩和型 15m高度地区	防火・準防火地域 指定無し	準防火地域
	2	真弓北	2.60	第一種中高層 住居専用地域	高度地区指定無し	15m高度地区	—	—
	3	北田原東	0.76	準工業地域	高度地区指定無し	20m高度地区	—	—
	4	鹿畑	0.37	用途地域 取消し	15m斜線高度地区	高度地区指定無し	—	—
	5	西白庭台北	0.10	用途地域 取消し	15m高度地区	高度地区指定無し	—	—
	6	西白庭台東	0.004	用途地域 取消し	15m高度地区	高度地区指定無し	—	—
用途地域変更	7	西白庭台	1.70	第一種低層 住居専用地域	15m高度地区	高度地区指定無し	—	—
	8	東菜畑	0.28	第一種低層 住居専用地域	15m斜線高度地区	高度地区指定無し	—	—
	9	竜田川小瀬	0.45	第一種住居地域	20m高度地区 15m高度地区	15m斜線高度地区	一部 準防火地域	防火・準防火地域 指定無し
	10	鹿ノ台南	0.20	第一種低層 住居専用地域	15m斜線高度地区	高度地区指定無し	—	—

## 1. 学研北生駒

# 位置・区域

### ・位置

当該区域は、上町と高山町と真弓1丁目の各一部の区域で、近鉄けいはんな線学研北生駒駅の周辺に位置し、区域西端は、都市計画道路高山富雄小泉線に隣接し、区域内に奈良阪南田原線、駅西線が東西に横断している。





# 1. 学研北生駒

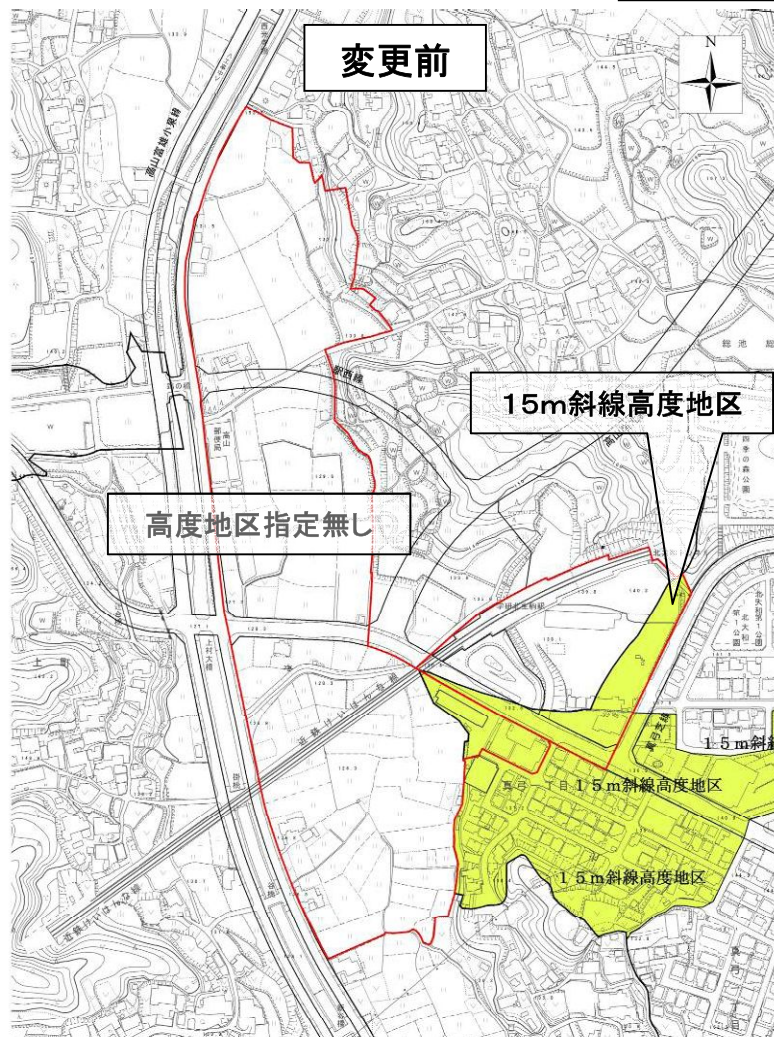
# 航空写真



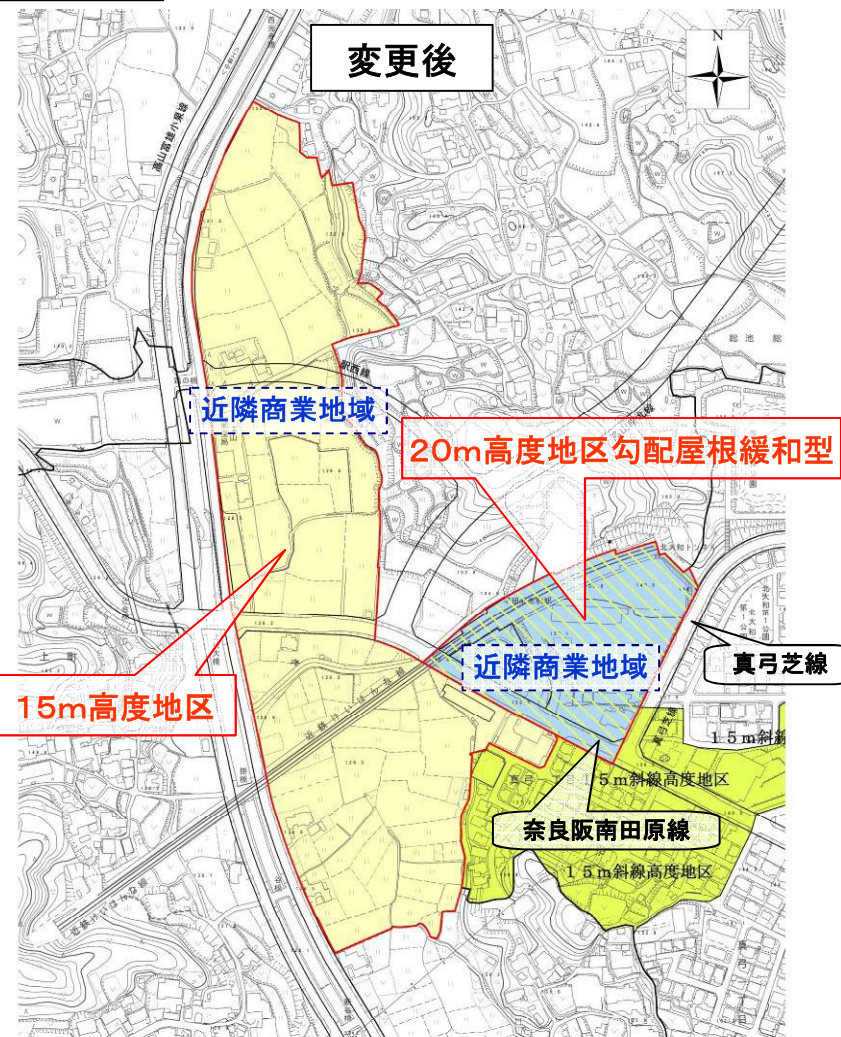
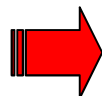


# 1. 学研北生駒

## 高度地区計画図



高度地区	面積(ha)
高度地区指定無し	13.68
15m斜線高度地区	1.30



高度地区	面積(ha)
15m高度地区	12.05
20m高度地区勾配屋根緩和型	2.93

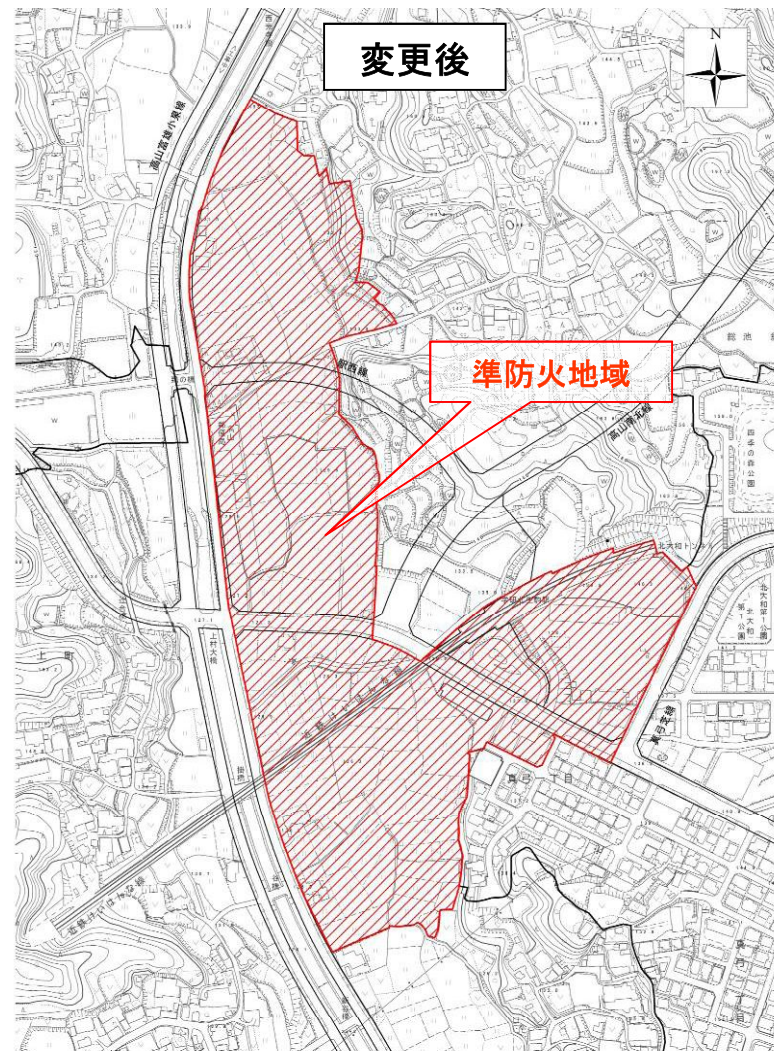
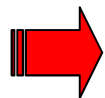


# 1. 学研北生駒

## 防火・準防火地域計画図



防火・準防火地域	面積 (ha)
防火・準防火地域指定無し	14.98



防火・準防火地域	面積 (ha)
準防火地域	14.98

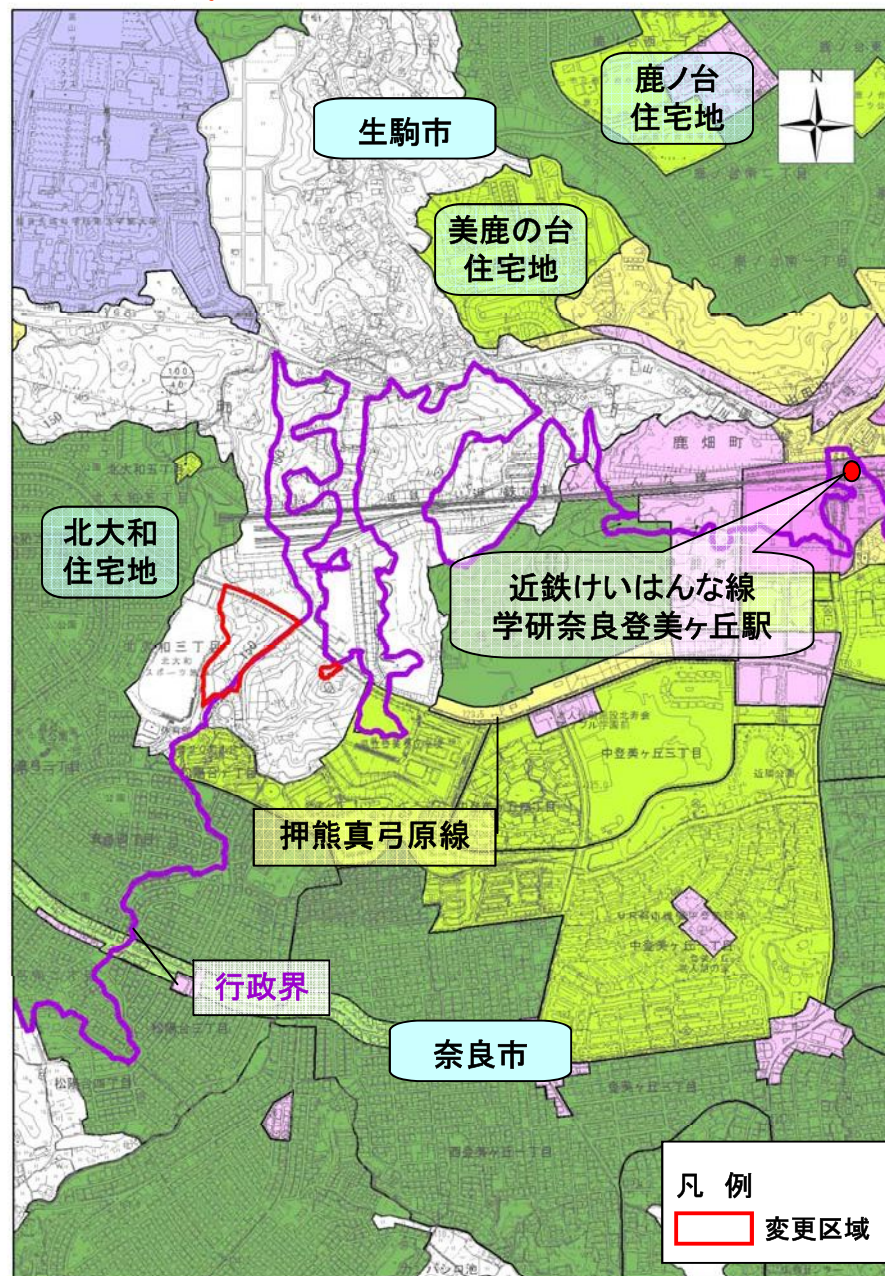


## 2. 真弓北

# 位置・区域

### ・位置

当該区域は、上町の一部で近鉄けいはんな線学研奈良登美ヶ丘駅の西約1.3kmに位置し、都市計画道路押熊真弓線の南側に隣接し、奈良市との市境に位置する。





## 2. 真弓北

## 航空写真



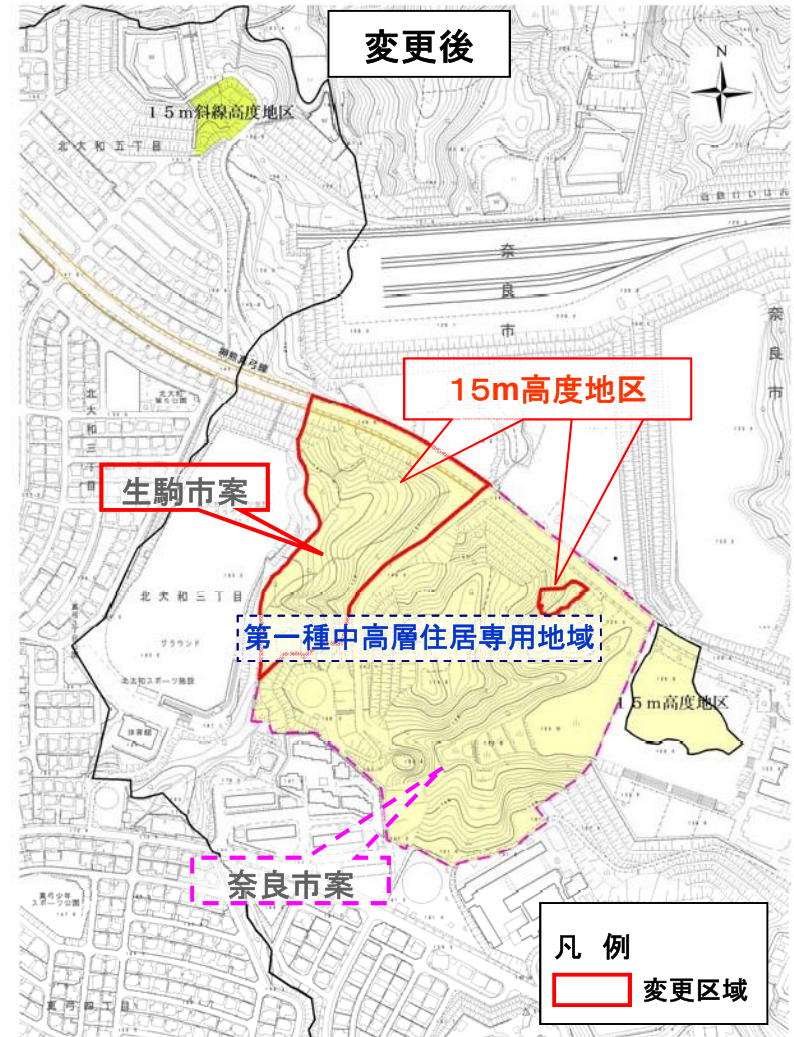
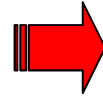


## 2. 真弓北

# 高度地区計画図



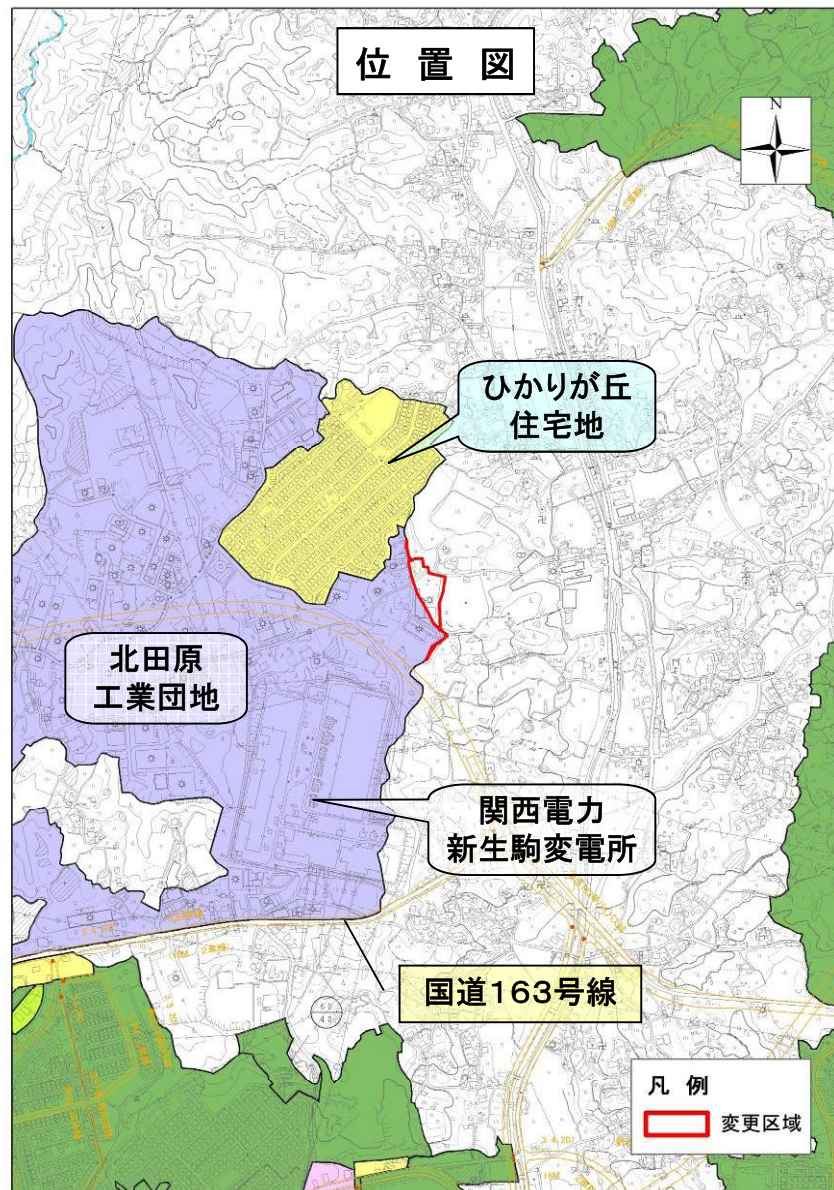
高度地区	面積(ha)
高度地区指定無し	2.60



高度地区	面積(ha)
15m高度地区	2.60



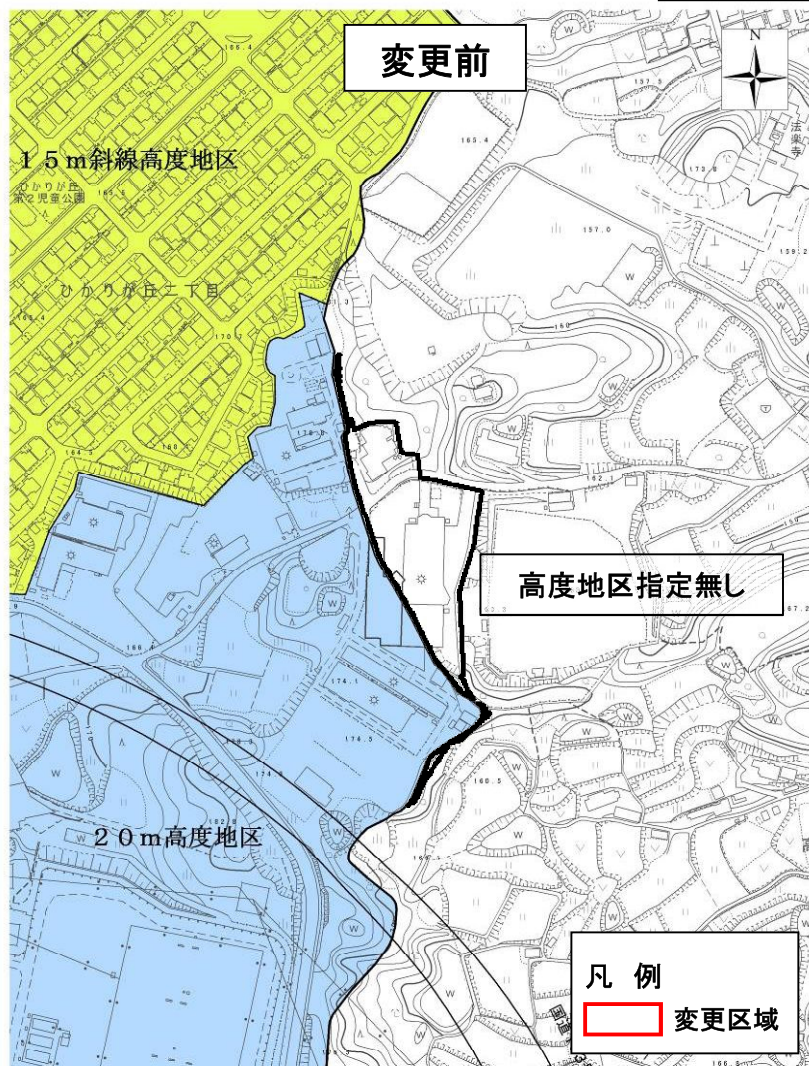
### 3. 北田原東



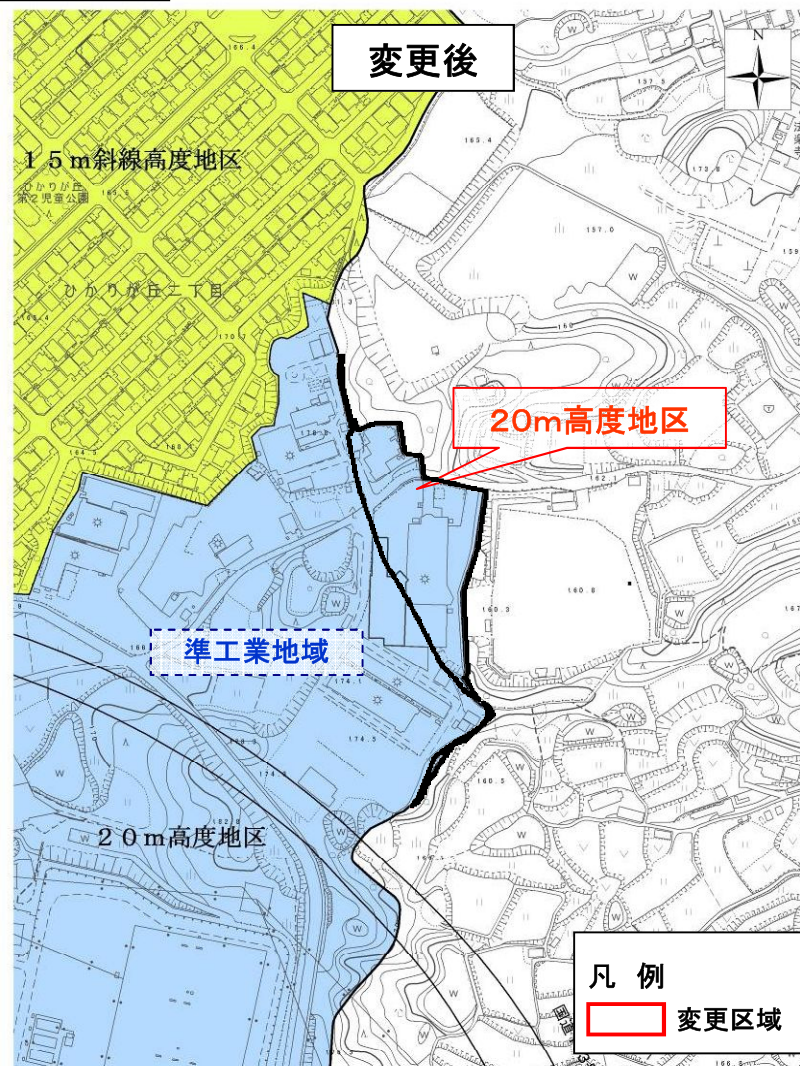
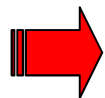


### 3. 北田原東

## 高度地区計画図



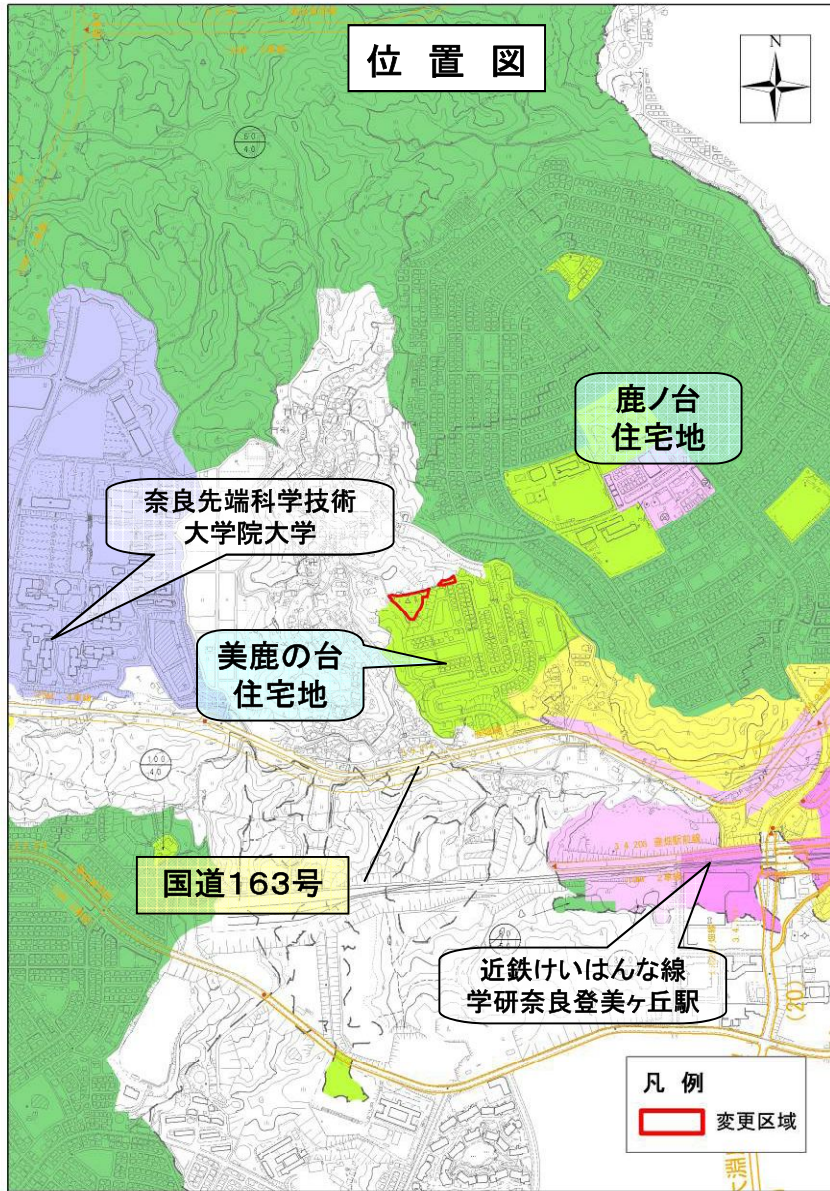
高度地区	面積(ha)
高度地区指定無し	0.76



高度地区	面積(ha)
20m高度地区	0.76



# 4. 鹿 畑



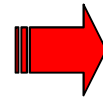


# 4. 鹿 畑

## 高度地区計画図



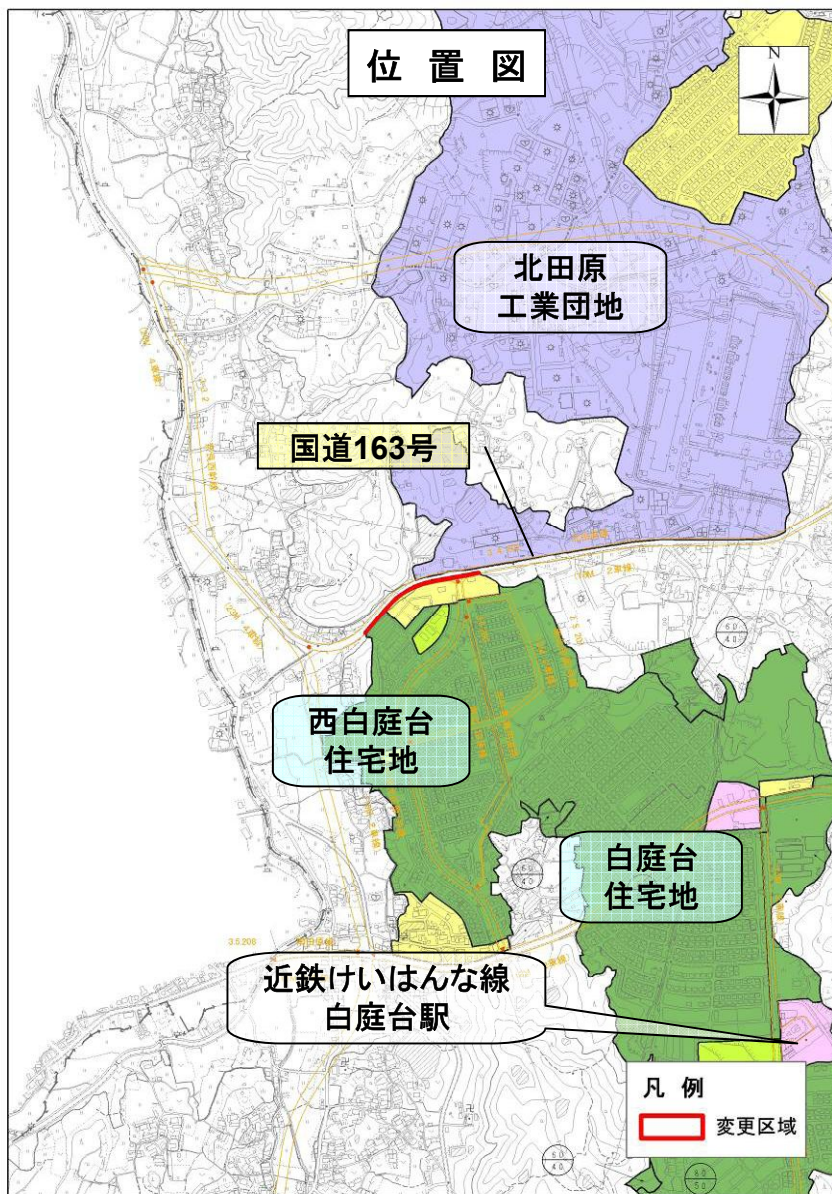
高度地区	面積(ha)
15m斜線高度地区	0.37



高度地区	面積(ha)
高度地区指定無し	0.37



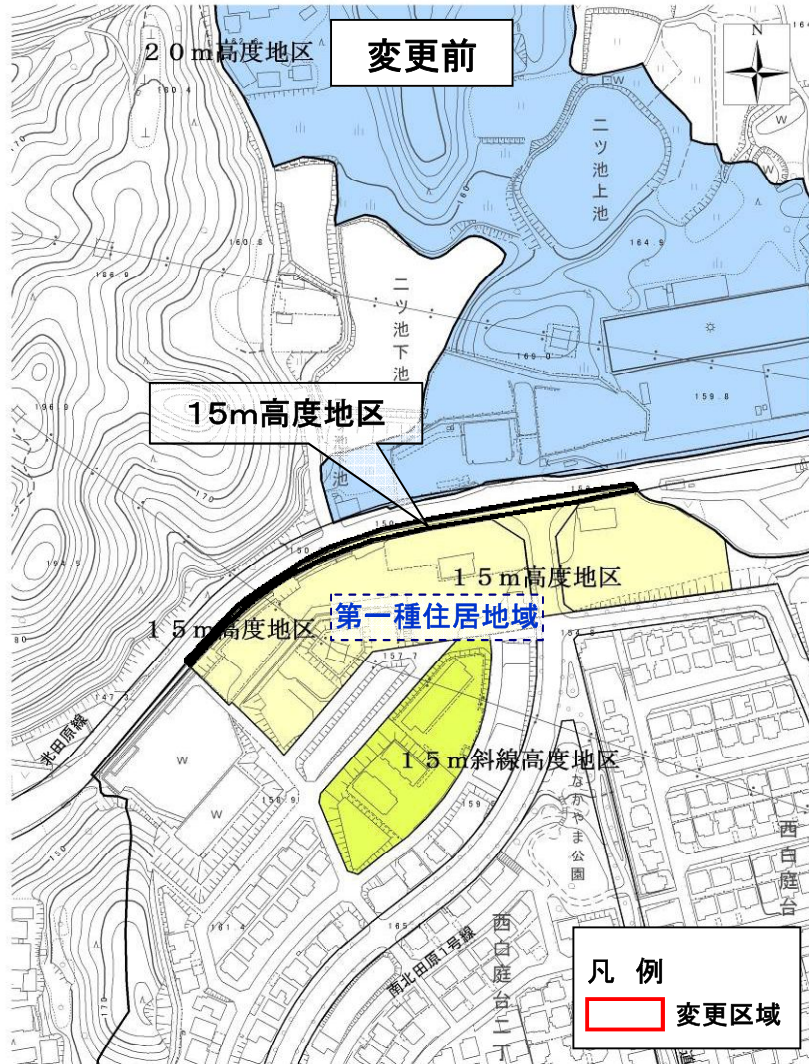
## 5. 西白庭台北



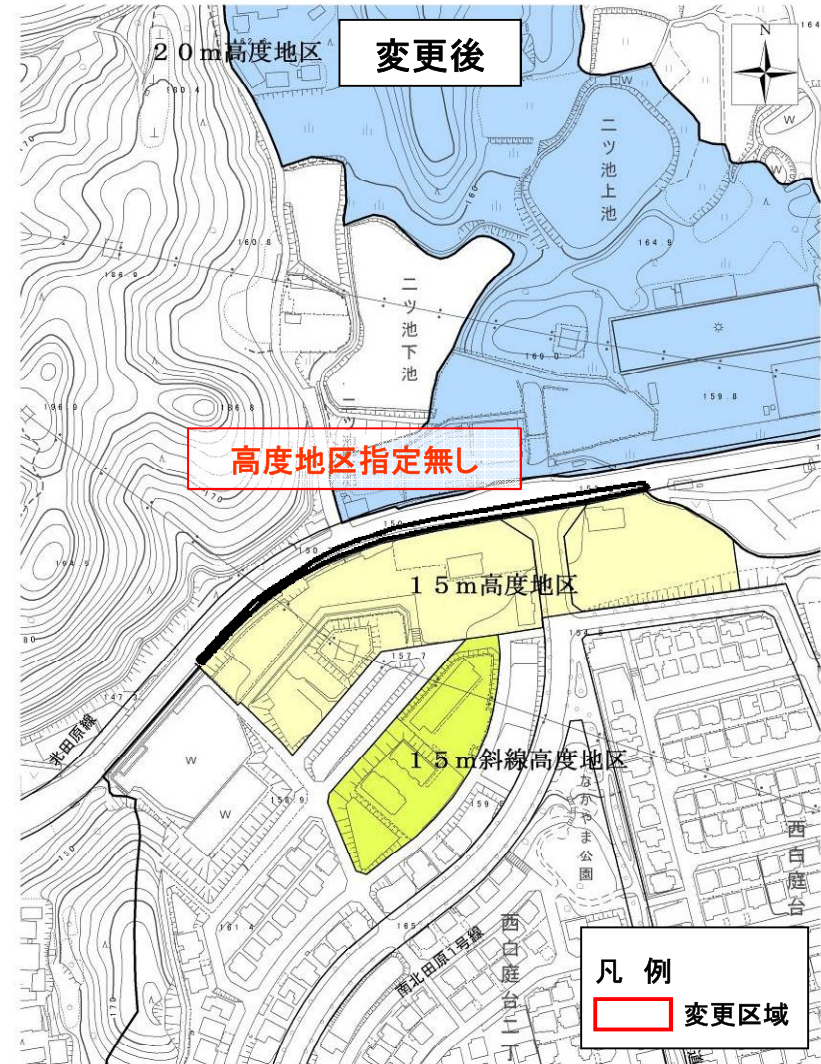
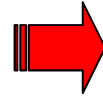


# 5. 西白庭台北

## 高度地区計画図



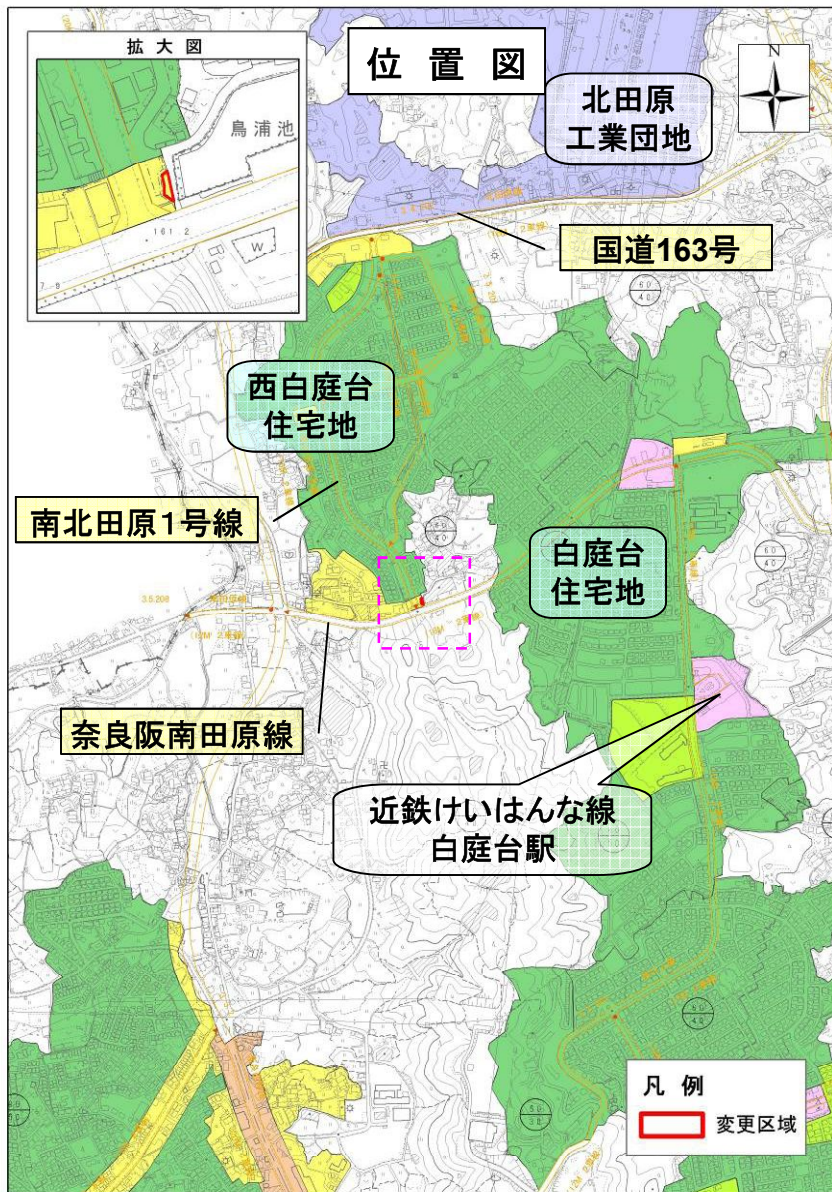
高度地区	面積(ha)
15m高度地区	0.10



高度地区	面積(ha)
高度地区指定無し	0.10



## 6. 西白庭台東



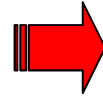


# 6. 西白庭台東

## 高度地区計画図



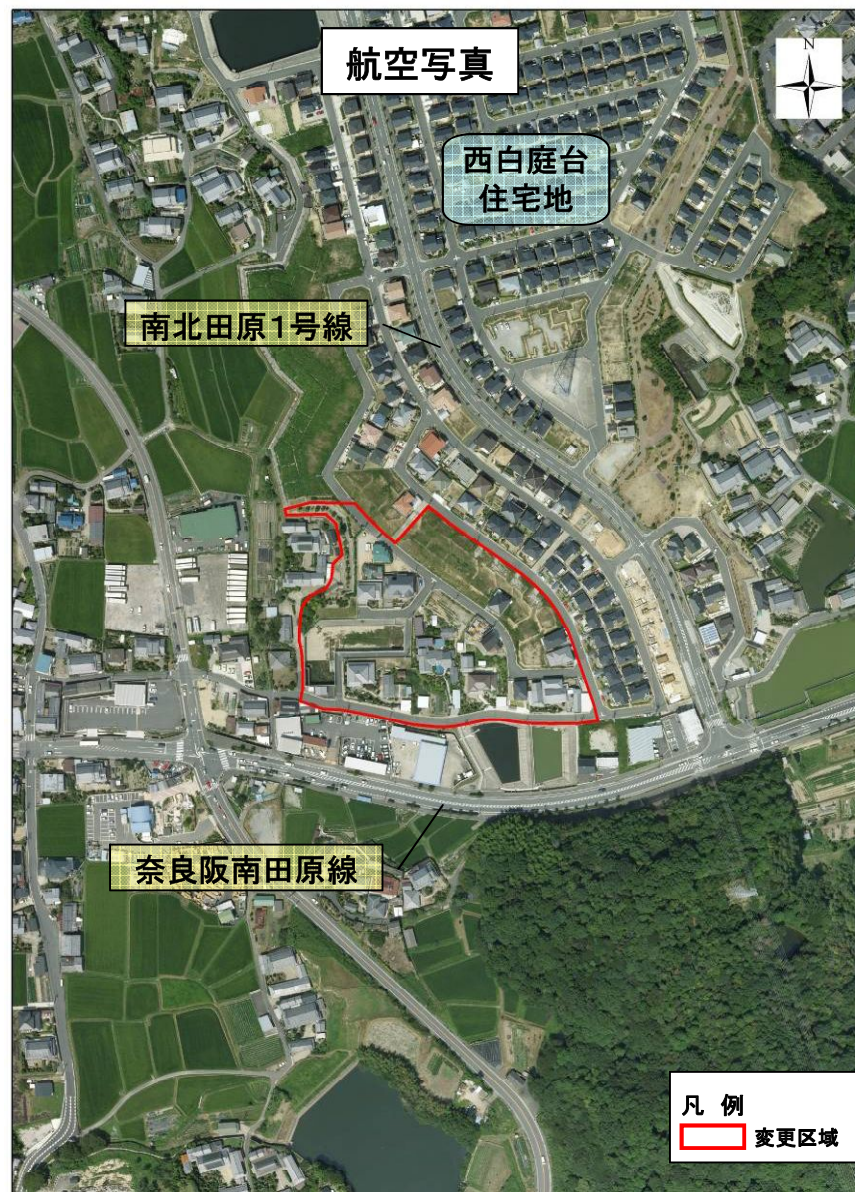
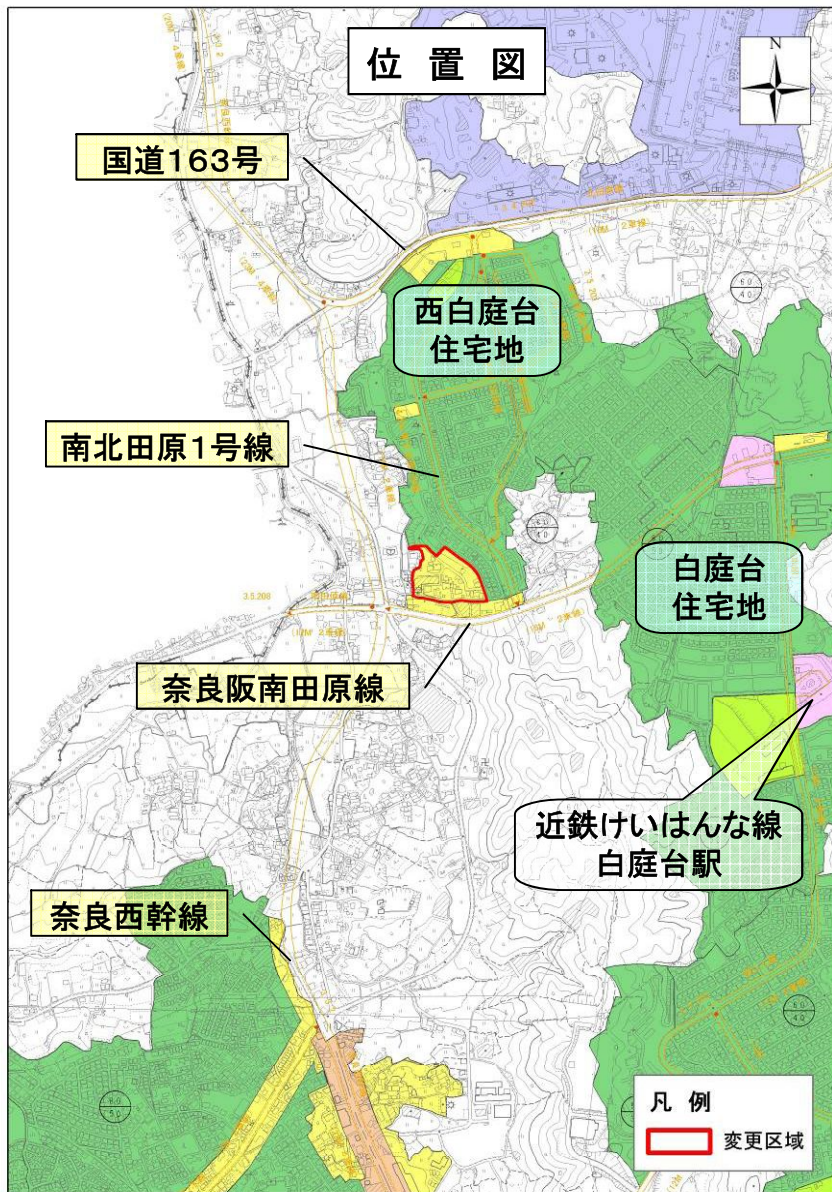
高度地区	面積(ha)
15m高度地区	0.004



高度地区	面積(ha)
高度地区指定無し	0.004



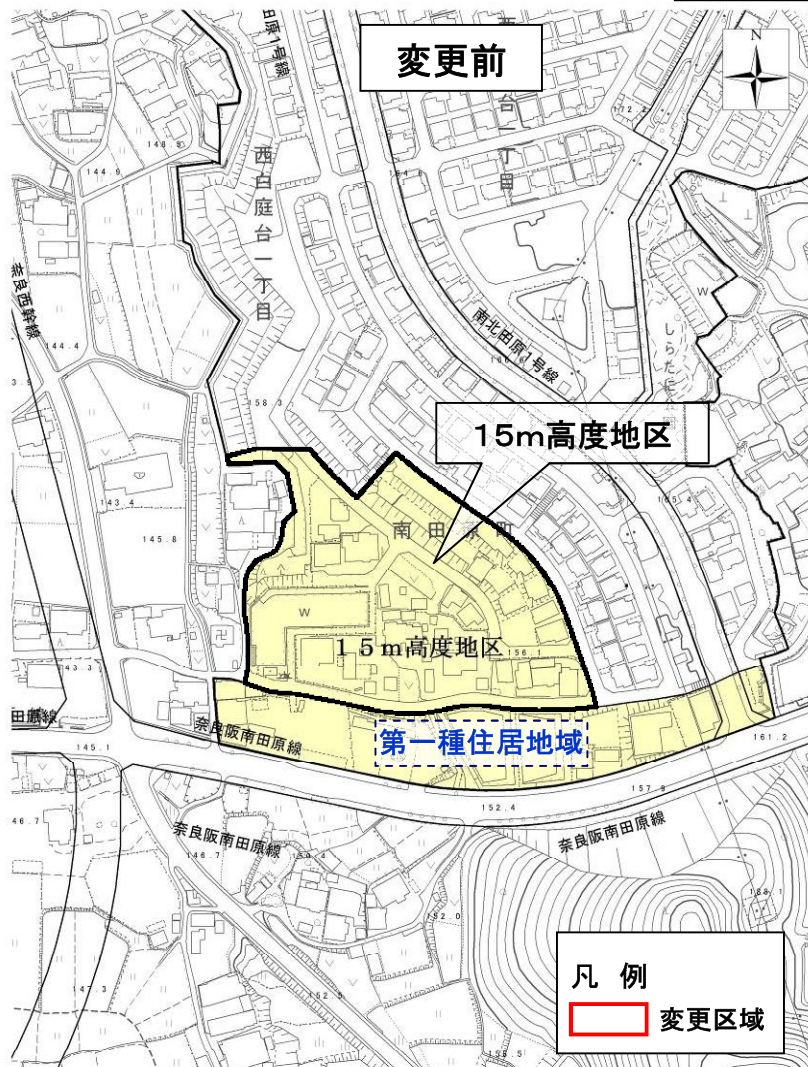
## 7. 西白庭台



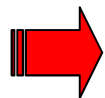


# 7. 西白庭台

## 高度地区計画図



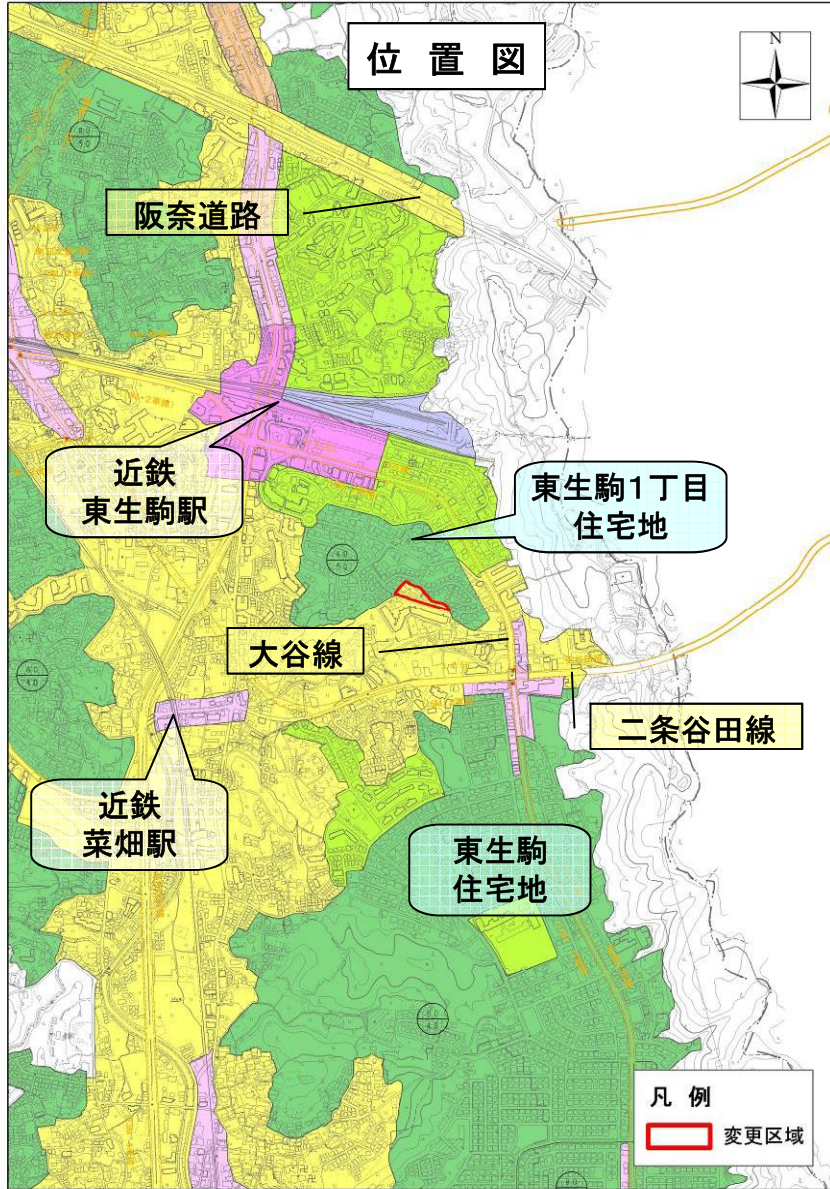
高度地区	面積(ha)
15m高度地区	1.70



高度地区	面積(ha)
高度地区指定無し	1.70



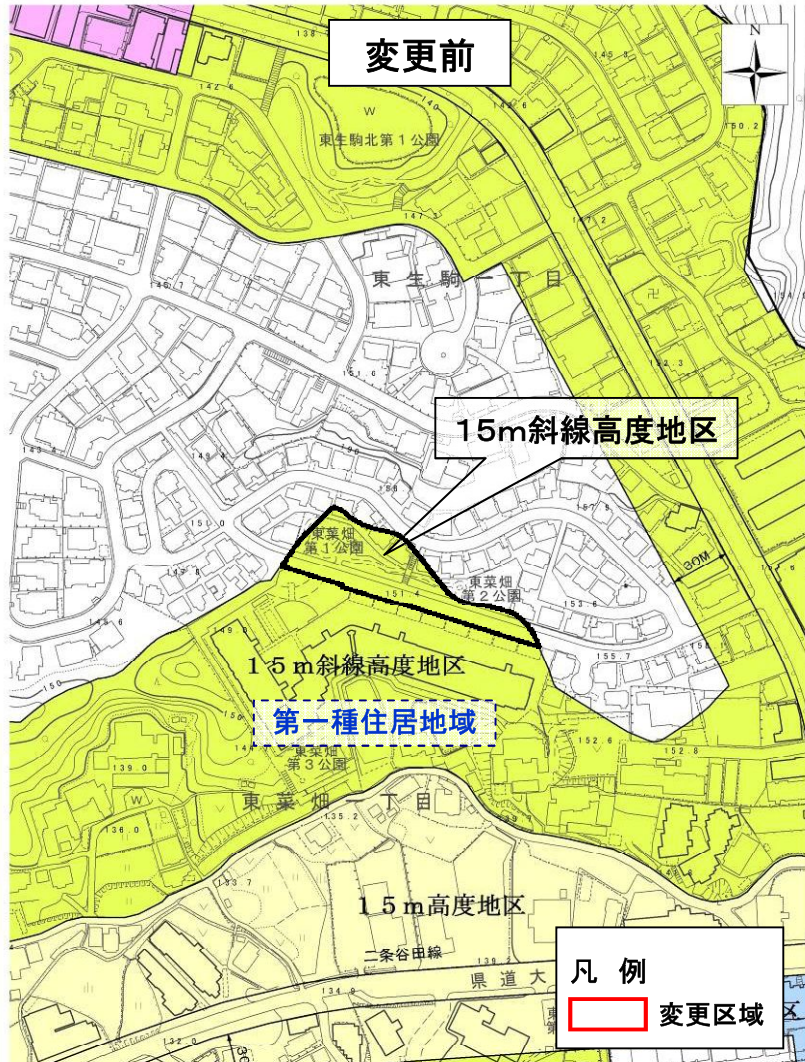
# 8. 東菜畑



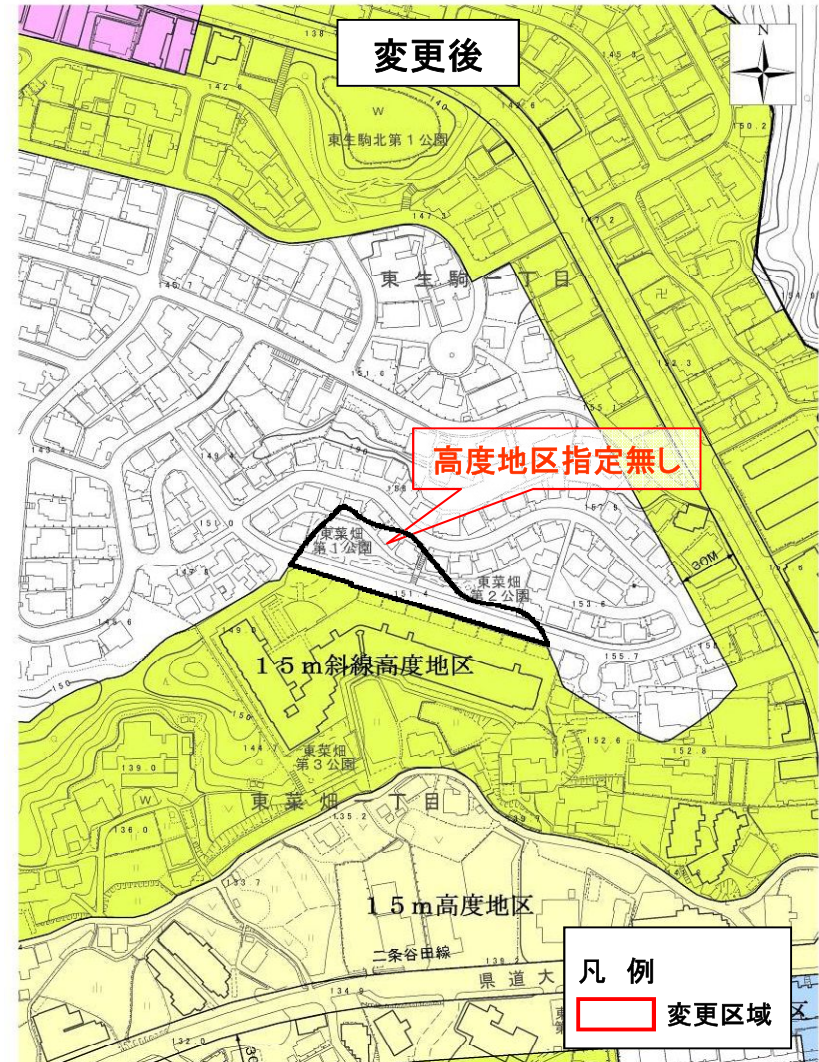
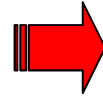


# 8. 東菜畑

## 高度地区計画図



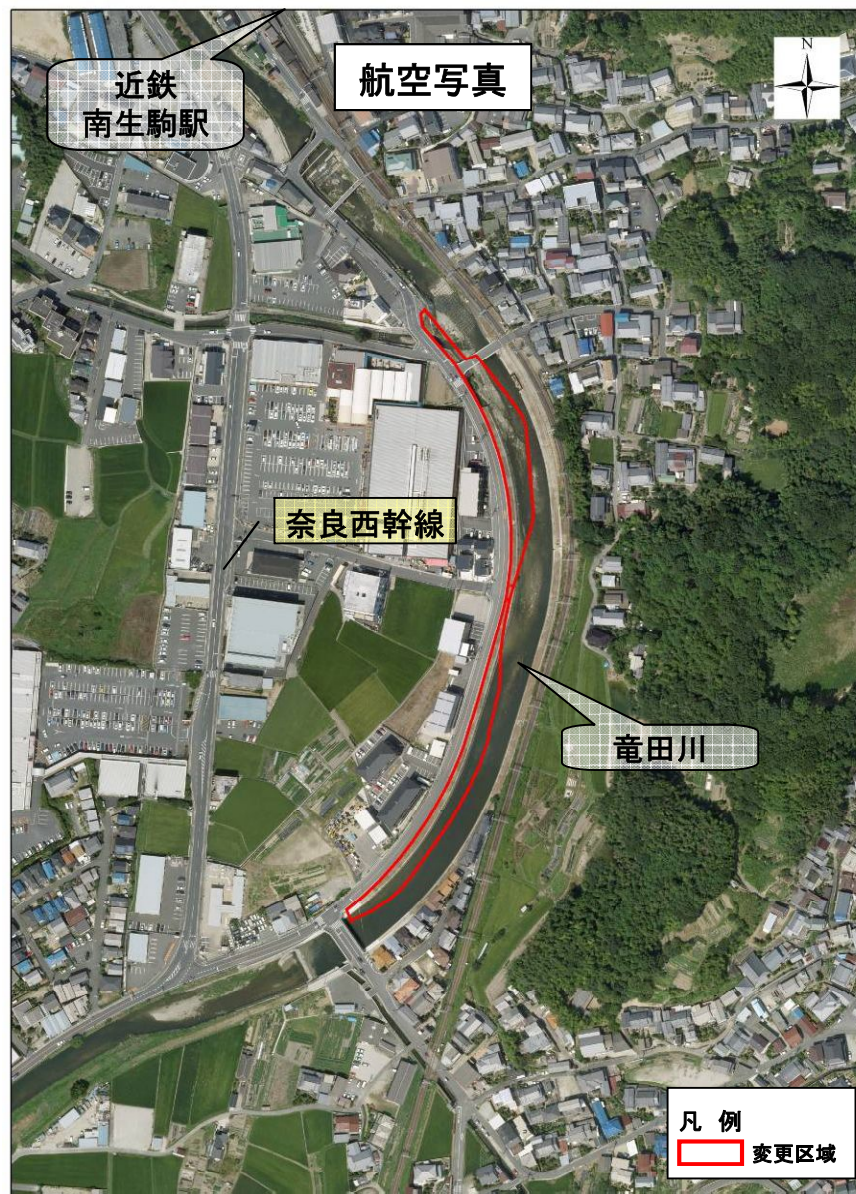
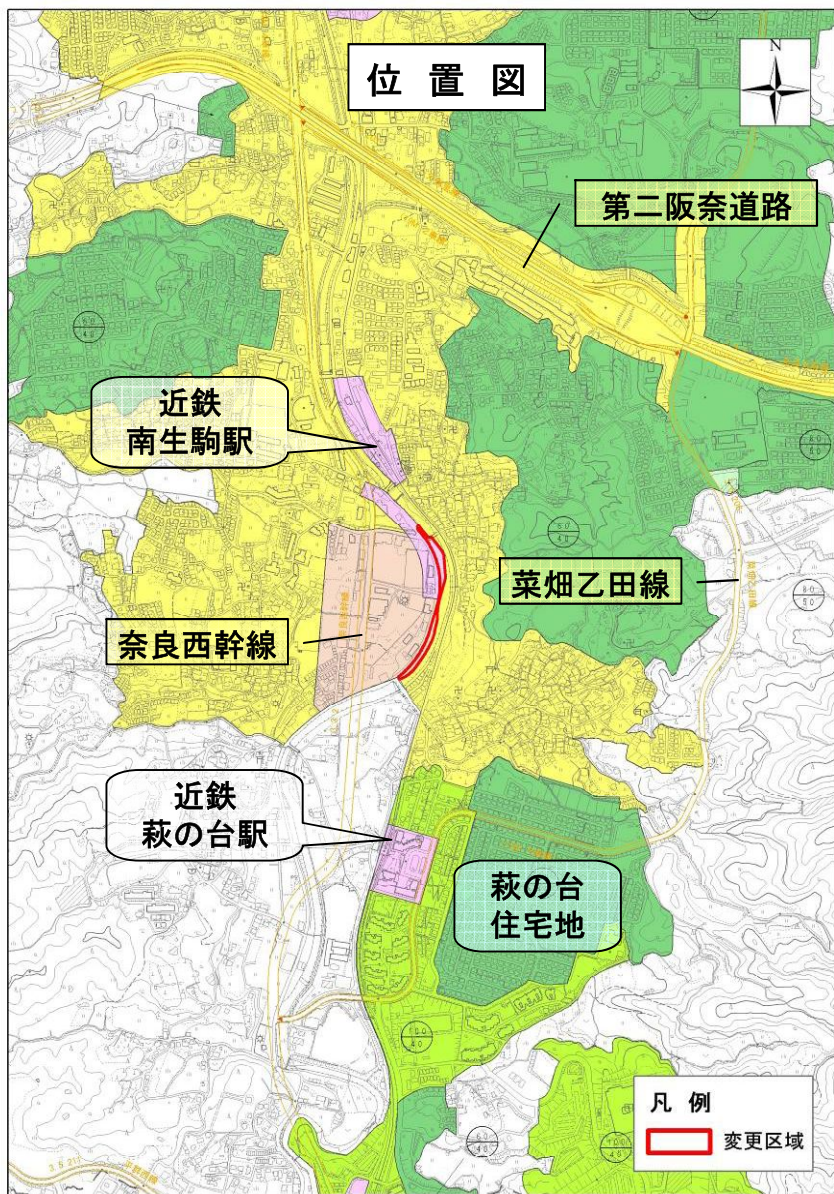
高度地区	面積(ha)
15m斜線高度地区	0.28



高度地区	面積(ha)
高度地区指定無し	0.28



# 9. 竜田川小瀬



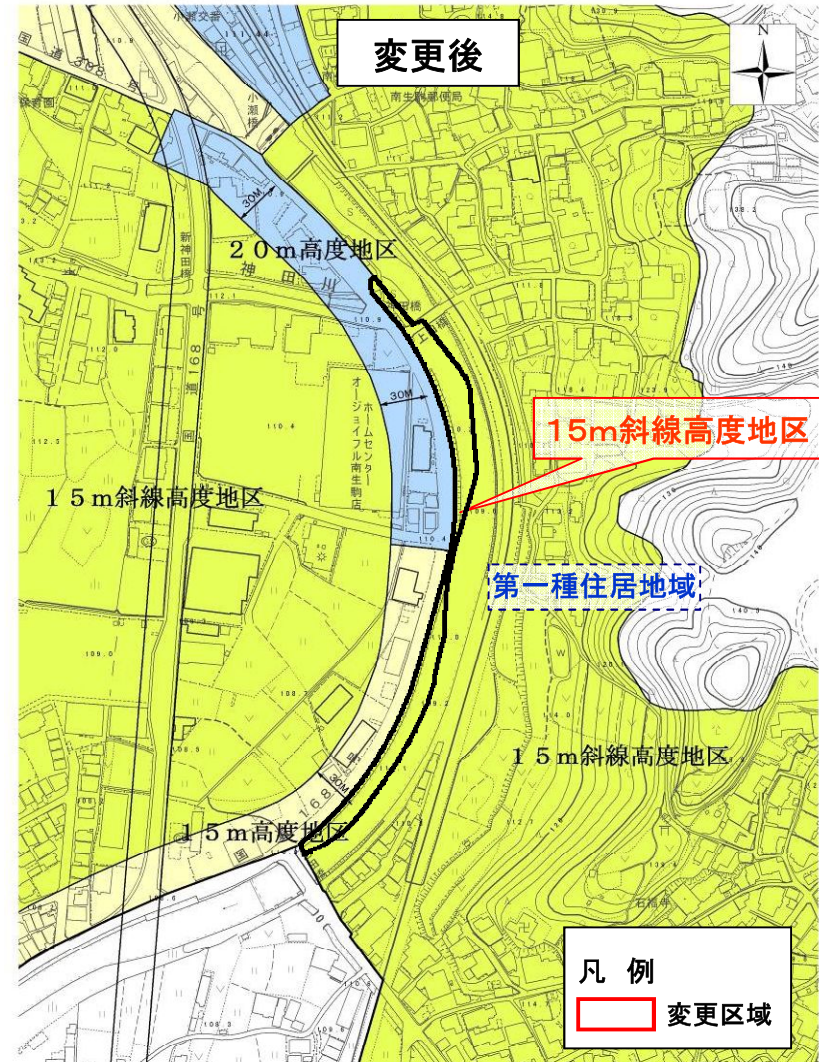
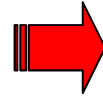


# 9. 竜田川小瀬

## 高度地区計画図



高度地区	面積(ha)
20m高度地区	0.23
15m高度地区	0.22



高度地区	面積(ha)
15m斜線高度地区	0.45

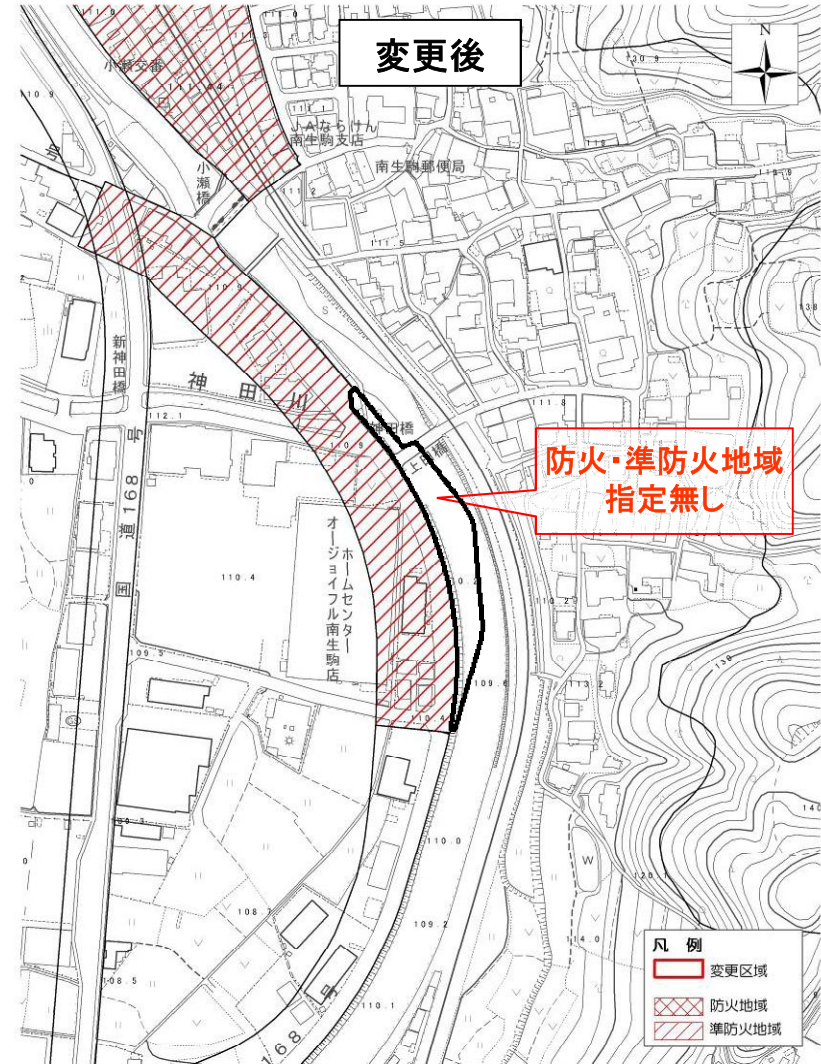


# 9. 竜田川小瀬

## 防火・準防火地域計画図



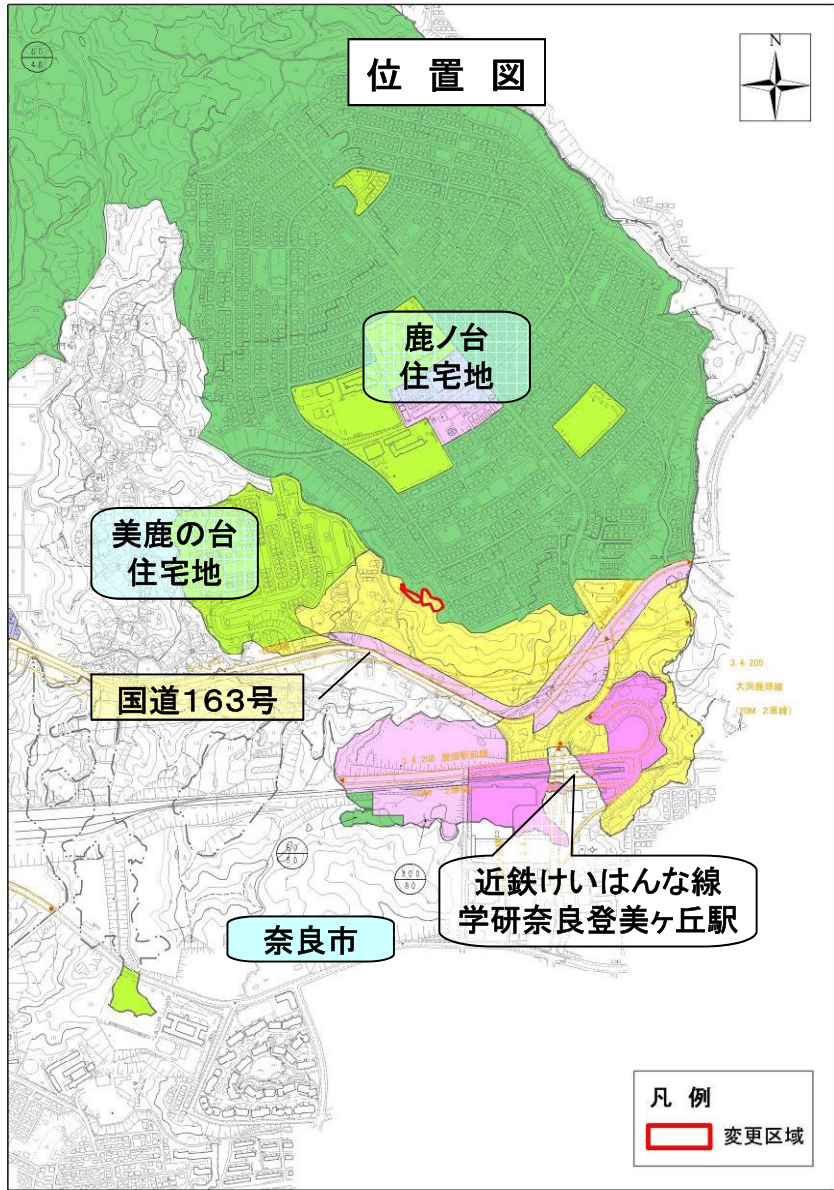
防火・準防火地域	面積 (ha)
準防火地域	0.23



防火・準防火地域	面積 (ha)
防火・準防火地域指定無し	0.23



# 10. 鹿ノ台南



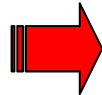


# 10. 鹿ノ台南

# 高度地区計画図



高度地区	面積(ha)
15m斜線高度地区	0.20



高度地区	面積(ha)
高度地区指定無し	0.20



## 高度地区等の変更にかかる縦覧結果について

種 類	高度地区	防火地域・準防火地域
告 示 日	平成23年1月7日	
告 示 番 号	生駒市告示第4号	生駒市告示第5号
縦 覧 期 間	平成23年 1月 7日（金）から 平成23年 1月21日（金）まで	
窓口縦覧者数	2 名	なし
意見書の提出	4 件	なし



# 高度地区等の変更に関する意見の要旨及び市の考え方

地区名	意見の要旨	市の考え方
学 研 北 生 駒	<p>真弓1丁目の一部の土地の用途地域の変更に反対です。 今回の変更案にある真弓1丁目の一部の土地は、現在、第二種中高層住居専用地域であるが用途地域が変更されれば、さらに許可されるものが増えることから、とても容認できるものではない。さらに大規模な建築物も想像され、大変危惧している。住居専用としておいてもらうことを願う。</p>	<p>用途地域の変更に関する事項は、奈良県が決定権者となっているが、市としても総合計画及び都市計画マスタープランにおいて、学研北生駒駅周辺は、生駒市の北部地域の中核的な役割を担う地域拠点として、駅周辺に便利施設を集積し、賑わいのある交流地域となるよう土地の有効・高度利用を促進すべき地域であると考えております。</p> <hr/> <p>学研北生駒駅周辺地区については、北部地域の中核的な役割を担う地域拠点として、駅周辺に便利施設を集積し、賑わいのある交流地域となるよう土地の有効・高度利用を促進すべき地域であると考えております。そこで今回奈良県が行う用途の変更にあわせ、高度地区の変更を行います。</p> <p>基本的に高度地区を設定する際には、奈良県が示している「高度地区運用ガイドライン」に沿って設定していますが、今回意見書が提出された地区については、周辺の環境を考慮し、近隣商業地域の標準メニューの20m高度地区より低い15m高度地区を選択しております。</p> <p>また、この地域にはより一層、周辺環境と調和した良好な市街地環境の形成となるよう地区計画を導入する考えであります。</p> <p>・土地利用が行われる際には、本市の定める指導要綱等により、開発事業が行われる前に、関係する地元自治会などと協議されるものと考えています。</p> <p>・大規模商業施設の予定地は、今後の乱開発等を防ぐため、地区計画で最低敷地面積を設け、一定規模以上の土地利用を促進する一方、市街地開発事業等で整備を図ることも可能になることから、将来の社会経済情勢に応じて土地利用が図られると考えています。</p> <p>・土地利用の際には、大規模小売店舗立地法等により警察等の関係機関との協議が必要となるため、交通対策を講じた上で出店に向けた計画がなされると考えております。</p>
	<p>優良な住居専用地区として開発された真弓1丁目の住宅地の一部を、生駒市上町の広大な農地の用途地域および高度地区変更計画案に紛れて、用途規制がより緩い近隣商業地域に変更するのは、住環境保持を熱望している真弓の住民として納得がいかない。 戸建て住宅に近接している真弓1丁目の一部の土地は、住居専用地域の一角であり、その周辺住宅地の住環境を悪化させないためにも、用途地域、高度地区の変更を行うべきでない。</p>	
	<p>今回変更案にある真弓1丁目の一部の区域を15m斜線高度地区にしてください。 環境の良い静かな住宅地として購入しましたが、今後、15m高度地区になればさらに住宅環境が悪くなります。</p>	
	<p>・駅前及び沿道地区の土地利用の際には、近隣自治会と協議するよう指導してください。 ・大型量販店が進出し、厳しい経済環境等で撤退という事態になれば跡地活用はどのように考えておられますか。 ・大型量販店が出来ると、交通渋滞が発生し住民生活、環境に影響が出ることが予想されます。</p>	